



HSB – där möjligheterna bor

## HSB BRF TIBBLE



### INFORMATION TILL BOSTADSRÄTTSHAVARE INFÖR EXTRA FÖRENINGSTÄMMA OM STYRELSENS FÖRSLAG TILL STAMBYTE OCH VÅTRUMSRENOVERING SAMT BYTE AV VÄRMESYSTEM

#### Extra föreningsstämma

**2024-12-04 kl. 19.00-21.00**

**Plats: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20**

Separat kallelse kommer att skickas ut enligt föreningens stadgar.

#### **OBS! DET ÄR VIKTIGT ATT ALLA KOMMER TILL DEN EXTRA FÖRENINGSTÄMMAN OCH MEDVERKAR TILL BESLUTET.**

Dessförinnan välkomnas ni till **informationsmöte** samt till **öppet hus** där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till HSB kring stambytet.

**Plats för samtliga informationsmöten: Aulan i Ekhammarskolan, Skolvägen 20**

**Plats för samtliga Öppet Hus: Föreningslokalen, Rönnbärsvägen 21**

**Informationsmöte 1 för boende på Hallonvägen 2 - 104**

**2024-11-05, kl 18:00-20:00**

**Öppet Hus 1:**

**2024-11-19, kl 17:00 – 19:00.**

**Informationsmöte 2 för boende på**

**Hjortronvägen 89 – 115 och Rönnbärsvägen 1 - 55**

**2024-11-11, kl 18:00-20:00**

**Öppet Hus 2:**

**2024-11-20, kl 17:00 – 19:00.**

**Informationsmöte 3 för boende på Hjortronvägen 1 - 87**

**2024-11-12, kl 18:00-20:00**

**Öppet Hus 3:**

**2024-11-21, kl 17:00 – 19:00.**

**Informationsmöte 4 för boende som ej kunnat medverka på något av dom tidigare informationsmötena**

**2024-11-13, kl 18:00-20:00**



HSB – där möjligheterna bor

## ANGÅENDE STAMBYTE OCH RENOVERING AV BADRUM OCH WC, SAMT BYTE AV VÄRMESYSTEM

Vår fastighet är över 50 år (byggår 1968-1970) och åldrandet märks tydligt på framför allt rörstammar.

Åldrandet märks tydligt på föreningens vattenskade- och försäkringskostnader som är mer än dubbelt så höga än genomsnittet. I förlängningen riskerar föreningen att bli utförsäkrade.

Styrelsen har under en tid diskuterat vilka åtgärder som krävs och har därför tagit ett inriktningsbeslut om att ett stambyte med tillhörande våtrumsrenovering bör ske. Beslutet motiveras av att föreningen har drabbats av ett antal vattenskador pga. läckande vattenledningar och att stammar har uppnått sin tekniska livslängd. Styrelsen har under en tid aktivt arbetat med att finna den för föreningen och medlemmarnas långsiktigt bästa, och mest ekonomiskt försvarbara lösningen för att åtgärda bristerna.

Styrelsen har anlitat HSB Projekt & Fastighetsutveckling i syfte att utreda status på föreningens stammar och våtrum med förslag på åtgärd. Den redovisning som följer är baserad på deras utredning.

En extra föreningsstämma kommer att hållas då beslut om stambyte fastställs genom att varje enskild bostadsrättsinnehavare godkänner att berörda delar i lägenheten renoveras och att underhållsansvaret under ombyggnadstiden förs över på föreningen.

Styrelsen och HSB Projekt & Fastighetsutveckling inbjuder till Informationsmöten samt till Öppet hus, där medlemmar under lugnare former kan ställa frågor till våra konsulter kring stambytet.

### Varför behöver vi göra något?

Genomgången har visat på att det finns flera problem som behöver åtgärdas. Det handlar inte enbart om brister i avloppsstammar och vattenledningar utan även utförande på badrum och tätskikt som i dagsläget har förhållandevis kort kvarvarande livslängd. HSB Projekt & Fastighetsutveckling har redovisat nuläget för styrelsen under ett antal möten under våren och hösten.

### Sammanfattning av vad som framkommit i utredningarna:

- Kostnader för värme, vattenskador och försäkringar är höga och ökande sedan flera år tillbaka. Kostnaderna motsvarar en stor del av vad finansieringen av ett stambyte skulle kosta.
- Originalutförande i badrum är plastmatta och våtrumstapet, dessa tätskikt har uppnått sin tekniska livslängd. Badrummen hade i originalutförande väggbrunn. En del av de inventerade badrummen har renoverats sedan byggåret.
- Vid inventeringen konstaterades att även de renoverade badrummen till vissa delar ej uppfyller dagens branschregler, tex vattenledningar som bryter tätskikt genom vägg utan täta väggbrickor, otäta schaktbottnar, avsaknad av skvallerrör mm. Risk för skador i flera våningar.
- Rör genomföringar och håltagningar i plats för bad och dusch är vanligt, vilket medför risk för inträngande vatten.
- Schaktbottnar (där stammarna står) är ej täta och saknar skvallerrör för läckageindikering, detta innebär att ett läckage lätt sprider sig mellan våningarna och är svårt att upptäcka tidigt.



## HSB – där möjligheterna bor

- Vattenledningarna har begränsad kvarstående livslängd, risk för läckage i kopplingar och lödningar.
- Varmvattencirkulationsledning (VVC) saknas. Innebär lång väntetid på varmvatten. Risk för legionellatillväxt.
- Avloppsrör i bottenplatta är i relinade med sprutmetod 2012, begränsad teknisk livslängd kvar.
- Bristfällig isolering på inbyggda stammar.
- Rör genomföringar i golv (värmerör), risk för läckage.
- Värmesystemet är utfört som 1-rörs system med tunnväggiga stålrör, osäker teknisk livslängd.
- Värmerören inom lägenheter är förlagda i plåtsockel utefter golvvinkel fram till respektive radiator.
- Värmesystemet bör bytas i samband med stambyte bla. för att undvika stora kostnader för provisoriska arbeten på bef. system samt höga driftskostnader.
- Kulvertsystem och undercentraler är utbytta 2021-2023.

### Vi har också tittat på elinstallationerna och konstaterat följande:

- Lägenheterna har gamla el-centraler med porslinsäkringar. Elmätarna är placerade på bottenvåning.
- Föreningen har kollektivt abonnemang med individuell mätning och debitering (IMD).
- Elinstallationer i lägenheter är i övrigt i många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag).

### VAD VI VILL UPPNÅ?

De åtgärder som vidtas skall leda till att risken för vattenskadorna minimeras för lång tid och att badrummen fortsättningsvis uppfyller gällande branschregler för våtutrymmen. Viktigt är att åstadkomma en långsiktig hållbar lösning som också bidrar till en framtida värdeökning för våra fastigheter.

Det är också viktigt att arbetet genomförs så att den enskilde bostadsrättsinnehavaren så långt som möjligt kan påverka standard och utförande genom individuella tillval. Det går inte att undvika att arbetet kommer att medföra störningar, men bör genomföras så att ingrepp i lägenheterna begränsas och att arbetet utförs så att det ger minsta möjliga störningar under byggtiden.

### BESLUTSUNDERLAG

För att få ett underlag för beslut om lämpliga åtgärder, tidplan och kostnader gav styrelsen ett uppdrag till HSB Projekt & Fastighetsutveckling att kartlägga befintlig situation, redovisa olika alternativ och dess konsekvenser, tekniskt och ekonomiskt, för föreningen och dess medlemmar.

HSB Projekt & Fastighetsutveckling har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar och genomförande av stambyten. HSB Projekt & Fastighetsutveckling har besiktigat badrum, inventerat standard på avloppsstammar och vattenledningar samt hur installationerna är gjorda i olika lägenhetstyper. Inventeringarna har skett 2020 och 2024.

Med ledning av denna kartläggning har HSB Projekt & Fastighetsutveckling som underlag för föreningens beslut gjort bedömningar av olika alternativa lösningar för att åtgärda de problem som finns, samt de ekonomiska konsekvenserna. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar.



HSB – där möjligheterna bor

## VAD ÄR PROBLEMEN?

### Våtrum och kök

Badrummen har olika status på ytskikt, en del är i originalutförande och andra är renoverade. Brister med rör genomföring/håltagningar i våtzone (duschzone) där det spolats mycket vatten. Schaktbotten är ej tät och saknar skvallerrör vilket gör att eventuellt läckage kan spridas ned till andra våningar innan det upptäcks.

Vår bedömning idag är att en stor andel av badrummen är i behov av åtgärd inom en snar framtid.



*Ej godkänd inspektionslucka i anslutning till badkar, vanligt förekommande.*



*Rör genomföringar i golvvinkel.*



*Otät skåpsbotten, kan ta lång tid innan en vattenskada upptäcks.*



*Ursprunglig väggbrunn.*





HSB – där möjligheterna bor

## Avloppsstammarna

Avloppsrören är av gjutjärn i bottenplattan, stående stammar och avlopp i lägenheter består av tunn plast som med tiden har torkat ut och är väldigt spröd.

Uttjänta gjutjärnsrör är ett generellt problem i 60- och 70-talshus. Både avloppsstammar och ledningar i badrumsgolven måste åtgärdas för att undvika skador och läckage. En relining har utförts med sprutmetod 2012. Reliningen bedöms ha max 5-10 års livslängd kvar, men åtgärddar inte problem och brister med tätskikt, vattenledningar och olämpliga rörgenomföringar.

## Tappvattenledningarna

Kall- och varmvattenrör är av koppar och livslängden på dessa närmar sig sitt slut. Rören är förlagda ingjutna i bottenbjälklag fram till installationsschakt. Skarvar är utförda med lödningar och mekaniska kopplingar. Risk för läckage i skarvar.

Varmvattencirkulationsledning (VVC) saknas. Detta innebär lång väntetid på varmvatten och även en ökad risk för legionellatillväxt. Rörisoleringen från byggåret är dålig och innebär onödiga energikostnader.

Läckage från tappvattenledningar har förekommit. Om vattenledningar inte åtgärdas i samband med att avloppsstammar och badrum åtgärdas kommer risken för läckage att öka med stora vattenskador som följd.



*Rörgenomföring i plats för bad. Ursprunglig väggbrunn.*



*Otåta rörgenomföringar i vägg. Gamla Ballofixventiler..*



HSB – där möjligheterna bor

## Värmesystemet

Kulvertsystem och undercentraler är utbytta 2021-2023.

Radiatorventilerna och ventiler i kopplingsbrunnar är utbytta.

Värmesystemet är utfört som 1-rörs system med tunnväggiga stålrör med osäker teknisk livslängd, skador har förekommit. Värmerören inom lägenheterna är förlagda i plåtsockel utefter golvvinkel fram till respektive radiator. Föreningen haft problem med injusteringen av värmen med anledning av att boende, vid renovering av badrummet, har gjort så att injusteringsventilen ej är åtkomlig. Nästan alla badrum har i dag radiatorer (element) anslutna till värmesystemet. I bad/duschrum som saknar uppvärmningsbehov (rum utan fönster) kommer elementen i samband med stambytet att tas bort då rummet ligger mitt i fastigheten och värms upp från intilliggande rum. Undantag är för lägenheter på bottenplan där en ny radiator installeras.

Värmesystemet kommer att bytas i sin helhet med nya rör och radiatorer i alla rum i samband med stambytet, bland annat för att undvika stora kostnader för provisoriska arbeten på befintliga system samt höga driftskostnader.

Se mer om värmesystemet på sid 12.

## Elförsörjning

Elanläggningen är generellt från byggåret. Huvudledningar, gruppcentraler och mätartavlor är 3-fas. Elmätarna är placerade på bottenvåning. Lägenheterna har gamla el-centraler med porslinsäkringar som saknar jordfelsbrytare.

Föreningen har kollektivt abonnemang med individuell mätning och debitering (IMD).

Elinstallationer i lägenheter är i övrigt många fall i ursprungligt skick (ojordade eluttag).



*El-central med porslinsäkringar, saknar jordfelsbrytare.*



*Mätartavlor på bottenvåning.*



HSB – där möjligheterna bor

## HUR FATTAR VI BESLUT OM STAMBYTET?

### Styrelsens inriktningsbeslut:

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t.ex. husets avlopp och vattenledningar. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut att avloppsstammar och vattenledningar ska bytas. Styrelsen föreslår att man i samband med detta renoverar bad-/duschrum, tvätttrum och toaletter samt återställer kök i gemensam regi. Se sida 11-16 för en mer detaljerad beskrivning över hur respektive utrymme, bad-/duschrum, tvätttrum och toaletter samt kök berörs av renoveringen.

Stambyte och våtrumsrenovering ger den för medlemmarna säkraste lösningen. Fördelarna med att åtgärderna genomförs gemensamt är främst att samtliga lägenheter får en standard som uppfyller branschens regler för säker vatteninstallation och att riskerna för vattenskador minimeras för lång tid.

### Föreningsstämman ska ta ställning till följande:

- Stämman skall godkänna de *förändringar* i lägenheten som följer av stambytet. Dessa redovisas nedan (i korthet renovering av badrum och toaletter till grundstandard och återställning av kök). För att beslutet ska vara giltigt krävs samtycke av samtliga medlemmar alternativt 2/3-dels majoritet på stämman och samtycke i efterhand för de medlemmar som inte är närvarande på föreningsstämman. De medlemmar som inte närvarar på föreningsstämman måste således lämna samtycke i efterskott. En blankett för medgivande kommer att delas ut i brevlådorna efter extrastämman.
- För de som inte lämnat sitt samtycke kommer beslut att fattas i Hyresnämnden. (Se vidare 9 kap 16 § första stycket 2 och 9 kap 17 § i Bostadsrättslagen).
- Stämman skall även besluta att *föreningen får överta medlems underhållsansvar under entreprenadtiden* för de åtgärder i lägenheterna som framgår nedan. Enkel majoritet krävs för att beslutet ska vara giltigt.



**HSB – där möjligheterna bor**

### **Informationsmöten**

Informationsmöten där denna information kommer att presenteras kommer att hållas enligt framsidan på denna folder. Då det är många hushåll i föreningen så har vi delat upp mötena områdesvis. Om ni inte kan komma på angivet datum för just er adress så är ni självklart välkomna på något av de övriga tillfällena.

### **Öppet Hus**

Öppet Hus kommer att hållas enligt framsidan på denna folder. Här ges tillfälle att ställa frågor till projektledningen och boendesociala gruppen under lugnare former.

### **Extra föreningsstämma och informationsmöten**

Extra föreningsstämma kommer att hållas enligt framsidan på denna folder. Separat kallelse kommer enligt föreningens stadgar.

Det är viktigt att så många som möjligt röstar på stämman, det kan man göra genom att närvara på stämman eller genom att lämna fullmakt. Då det är många hushåll i föreningen så är det önskvärt att man endast kommer en från respektive hushåll. Varje hushåll har endast en röst oavsett antal ägare. Vi ser gärna också att ni lämnar fullmakt, tex till en granne. Observera att man kan endast företräda en fullmakt per person, blankett för fullmakt kommer att delas ut i samband med kallelsen till stämman.





**HSB – där möjligheterna bor**

## **Finansiering**

Beräknad total kostnad för stamreoveringen och byte av värmesystem uppgår till 500-550 mkr beroende på omfattning av övriga åtgärder som kan vara kostnadseffektivt att utföra i samband med stambytet. Stambytet kommer att lånefinansieras.

Föreningens belåning vid bokslutet 2023 uppgår till 1 850 kr/kvm total yta vilket anses vara en låg nivå. Vår bedömning är att er belåningsgrad efter ett genomfört stambyte beräknas ligga på knappt 10 000kr/kvm vilket i sin tur gör att förutsättningarna för finansiering får ses som mycket goda.

## **Påverkan på avgiften**

Föreningens kostnader finansieras primärt av medlemmarnas avgifter, och utöver att finansiera den löpande driften av fastigheten måste föreningen ha ett sparande till framtida underhåll och investeringar.

Det är sparatet som möjliggör att föreningen kan amortera på sina lån, så att man likt nu har möjlighet att ta upp nya lån igen när det är dags för stora investeringar.

En översikt av föreningens intäkter och sparande baserat på 2023 års bokslut visas nedan:

Kostnaden för stambytet bedöms uppgå till 500-550 Mkr. Stambytetets påverkan på föreningens årsavgiftsnivå kan illustreras med ett räkneexempel (räknat på 500 Mkr). Om stambytet fullt ut lånefinansieras till en antagen räntenivå om 3 % skulle det innebära tillkommande räntekostnader för föreningen om 15 mkr/år. Det motsvarar ca 28 % av dess aktuella årsavgifter och är alltså den höjning som i så fall skulle behöva göras för att täcka upp för de tillkommande kostnaderna. Vid beslut om avgiftshöjningar kommer styrelsen att utvärdera stambytet tillsammans med föreningens ekonomiska status, övriga kostnadsökningar, eventuella ytterligare underhållsåtgärder, framtida ränteutveckling med mera och kommunicera höjningarna tydligt till alla medlemmar.

## **När startar byggnationen?**

Så snart stämman godkännt styrelsens förslag inleds upphandling av en entreprenör vilket kommer ske under första halvåret 2025.

Arbetena bedöms kunna starta tidigast våren 2026 om alla samtycker till åtgärderna. Efter hand och i god tid innan start kommer kontakt att tas med medlemmarna för planering och information.

Arbetet planeras att drivas i ”dubbla linor” och beräknas då pågå ca 3-3,5 år innan hela stambytet är klart. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram tillsammans med den entreprenör som upphandlas. Besked om när just ditt trapphus kommer att åtgärdas kommer vi att ge i god tid innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.



**HSB – där möjligheterna bor**

### **Stöd under genomförandet**

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 8-12 veckor. Under den tiden kommer det att finnas vatten och avlopp för diskvatten i trapphuset och provisoriska duschar och toaletter på gården. Om man av medicinska skäl inte har möjlighet att ta sig till de tillfälliga toaletterna och duschrullen kan man få tillgång till en speciell torrtoalett (tillfällig toa) som sköts av en separat entreprenör (för övriga finns detta som tillval).

All hantering av tillfälliga toaletter sköts av HSB medlemskonsulent.

### **Grundstandard, Tillval, Frånval**

Ambitionen är att våtrum och toaletter ska få en långsiktigt hållbar och funktionell standard samt en modern standard av god kvalitet. Våtrummen återställs med nya tätskikt, kakel och klinker. Dessutom installeras nya toaletter, handfat och badkar eller duschdörrar, samt blandare.

Köken kommer att återställas efter stambytet. Föreningen bekostar alltså inte nya köksskåp men sådana kommer eventuellt kunna beställas separat där så önskas.

Som option kommer föreningen att ta in priser på att i samtliga lägenheter installera individuell varmvattenmätning. Det innebär att varje lägenhet kommer att mätas och debiteras separat för sin varmvattenförbrukning. Optionen kommer att beställas om lönsamhetsberäkning, som görs i ett senare skede, visar positivt resultat.

### **Grundstandard**

Nedan visas den grundstandard som är föreslagen att omfattas av styrelsens och föreningsstämmans beslut. Grundstandarden ingår utan kostnad för bostadsrätthavare.

### **Tillval**

Varje medlem har möjlighet att anpassa utförandet till sina önskemål via så kallade tillval, om de är tekniskt möjliga och enligt gällande branschregler. Inom grundstandarden kommer det vidare att finnas valmöjligheter i en begränsad omfattning. Bostadsrätthavaren köper tillvalen direkt av entreprenören, till priser som fastställs i tillvalslistor eller som offereras. Priser på de vanligaste tillvalen kommer att tas in i samband med upphandling.

### **Frånval**

Frånval kan ske om medlem önskar enklare utförande eller vill återanvända nuvarande utrustning och inredning som håller godtagbar standard såsom badkar, duschdörrar, badrumsskåp mm. Vid önskemål om återmontering av blandare och porslin görs en lämplighetsbedömning där kvalitet och utförande samt ålder vägs in.

Vid frånval kommer medlemmen tillgodoräknas en avgående summa som kan användas för andra tillval. Ingen kontantreglering kommer dock att ske i det fall inget tillval görs.

Grundutförande och tillvalsmöjligheter kommer att redovisas i detalj vad gäller fabrikat och färg i god tid innan byggstart.



HSB – där möjligheterna bor

## Värmesystem

### Beslut om byte av värmesystemet

Under projekteringen inför det kommande stambytet har det framkommit att det kommer att bli väldigt komplicerat och kostsamt att behålla det befintliga värmesystemet. Det kommer kräva omfattande lagningsarbeten av befintliga ledningar samt tillfälliga provisorier för att kunna hålla systemet i drift. För att inte urholka föreningens ekonomi med tillfälliga lösningar och lagningar av det befintliga värmesystemet som har en begränsad kvarstående livslängd, så har styrelsen beslutat att byta ut värmesystemet.

Utbyte av värmesystemet i husen kommer att medföra energibesparingar och en bättre komfort med jämnare temperatur för lägenheterna. Det befintliga värmesystemet bedöms ha en kvarstående livslängd på ca 10 år och det kommer vara mer kostnadseffektivt att utföra utbytet av värmesystemet i samband med det kommande stambytet.

Föreningens kostnader i dagsläget för uppvärmningen ligger på 165kr/m<sup>2</sup> vilket är högt. Sett över 579 bostadsrättsföreningar så ligger medelvärdet på 118kr/m<sup>2</sup>. HSB Projekt & Fastighetsutveckling bedömer att utbytet av värmesystemet kommer att medföra en kostnadsbesparing som motsvarar större delen av kostnaden för att finansiera bytet av värmesystemet.

### Påverkan i lägenheten vid utbyte av värmesystemet i husen

Värmesystemet byts till ett nytt två-rörsystem. Nya synliga värmestammar (2-5 stammar beroende på lägenhetstyp) placeras på vägg mot fasad. För lägenheterna på bottenvåningarna kommer matningen till värmestammarna att förläggas vid takvinkeln mot fasad och byggas in i en låda av gips som målas vit. Värmerören kommer vara i elförzinkat utförande, målning av dom synliga rören kommer erbjudas som tillval. Nya vitlackade radiatorer med termostat installeras och den s.k. bröstningen (väggytan bakom radiatoren) målas i fönstrets bredd eller till ett naturligt avslut. Det befintliga ett-rörsystemet som idag ligger längs golvvinkeln kommer lämnas orört.

En del av lägenheternas tillhörande förråd kommer att beröras av dom nya installationerna. Berörda lägenheter kommer att aviseras i god tid av entreprenören innan påbörjandet av arbetet.

### Så här blir det i din lägenhet, gemensamt för våtrum

Samtliga våtrum renoveras i sin helhet. Installationer för värme, vatten, avlopp och el, kakel, klinker och fyllning i golv rivs ut. De nya stammarna förläggs i första hand i befintliga schakt. Rummet saneras från eventuell fukt. Ett nytt våtrum byggs upp från grunden med nya rör för värme, tappvatten och avlopp samt nya tätskikt, vägg- och golvbeklädnader. Rören inom utrymmet dras på så vis att de minimerar risk för framtida vattenskador. Alla åtgärder följer byggbranschens krav på vattenskadesäkert byggande. Elledningar, strömbrytare och eluttag byts ut mot nya i jordat utförande.

De nya avloppsrören förläggs ovan undertak alternativt i platsbyggd trumma, gäller ej lägenheter på bottenplan, där förläggs rören i/under bjälklaget.

Den återställning som redovisas och som föreningen bekostar gäller våtrum och toaletter i ursprunglig storlek. Merkostnad för att återställa tät- och ytskikt i utbyggda våtrum och toaletter står bostadsrättsinnehavaren för, (merkostnaden för att återställa den utbyggda delen).



HSB – där möjligheterna bor

## Badrum, grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	<p>Klinker 15x15/10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.</p> <p>Grå fog som standard, annan kulör som tillval.</p> <p>Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.</p>
Vägg	<p>Kakel vitt 20x20/20x30/20x40 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval.</p> <p>Ljusgrå eller vit fog som standard, annan kulör som tillval.</p> <p>Nya vitlackade foder av trä på insida badrum. Målning av dörr hanteras som tillval.</p> <p>Nytt fönster med nya smyglister och foder.</p>
Tak	<p>Nytt undertak eller inklädnad målas vitt.</p>
VVS	<p>Valfritt mellan badkar med draperistång eller duschplats med duschdörrar av glas, enligt uppställningsritningarna, se längre ned.</p> <p>Termostatstyrd dusch-/badkarsblandare och duschanordning med tvålhylla.</p> <p>Golvbrunnspacering anpassas för att passa både badkar och dusch.</p> <p>Golvställd wc-stol med mjuksits.</p> <p>Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil.</p> <p>Förberedelse tvättmaskin/torktumlare utförs i alla lägenheter förutom 5 RoK där förberedelse görs i tvättrum.</p> <p>Befintlig tvättmaskin/torktumlare återkopplas om den är fackmässigt installerad.</p> <p>Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och wc-stol.</p> <p>Inga rörtlopp vid golv i plats för bad och dusch, i dessa fall dras rör ovanifrån.</p> <p>Nytt ventilationsdon monteras.</p> <p>Befintlig radiator ersätts med en ny.</p>
El	<p>Ny infälld jordad installation.</p> <p>Belysning och eluttag i badrumsskåp.</p> <p>Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare utförs i alla lägenheter.</p> <p>Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återmonteras om den är fackmässigt installerad.</p> <p>Ny takplafond monteras.</p> <p>Elektrisk golvvärme hanteras som tillval.</p>
Övrigt	<p>Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp.</p> <p>Nya handdukskrokar och toalettpappershållare som monteras med dubbelhäftande tejp.</p> <p>Befintlig inredning som ersätter standardprodukter återmonteras där så är möjligt.</p> <p>Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.</p>





HSB – där möjligheterna bor

## Duschrum (där badkar ej är inritat), grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker 15x15/10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan kulör som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Kakel vitt 20x20/20x30/20x40 cm upp till tak, blank eller matt. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Ljusgrå eller vit fog som standard, annan kulör som tillval. Nya vitlackade foder av trä på insida duschrum. Målning av dörr hanteras som tillval.
Tak	Nytt undertak eller inklädnad målas vitt.
VVS	Duschdörrar av glas, enligt uppställningsritningarna, se längre ned. Termostatstyrd duschblandare och duschanordning med tvålhylla. Golvbrunnsplacering enligt ritning. Golvställd wc-stol. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till termostatblandare, tvättställ och wc-stol. Inga rörutlopp vid golv i plats för bad och dusch, i dessa fall dras rör ovanifrån. Nytt ventilationsdon monteras.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp. Ny takplafond monteras
Övrigt	Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp. Nya handdukskrokar och toalettpappershållare som monteras med dubbelhäftande tejp. Befintlig inredning som ersätter standardprodukter återmonteras där så är möjligt. Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

## WC

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker med klinkersockel 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan kulör som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Väggarna målas vita. Kakelstänkskydd (frimärke) ovan tvättställ 15x15cm i 3x4 skift. Avvikande material/storlek/kulör eller annat utförande erbjuds som tillval. Ljusgrå eller vit fog som standard, annan kulör som tillval. Nya vitlackade foder av trä på insida WC. Målning av dörr hanteras som tillval.
Tak	Nytt undertak eller inklädnad målas vitt.
VVS	Golvställd toalettstol av vitt porslin. Tvättställ av vitt porslin med ettgreppsblandare och bottenventil.
El	Ny infälld jordad installation. Belysning och eluttag i badrumsskåp.
Övrigt	Nytt badrumsskåp med spegeldörrar och belysningsramp. Ny handdukskrok (2-krok) och toalettpappershållare som monteras med dubbelhäftande tejp. Leverans och montage av annan inredning (skåp, beslag mm) som tillval.

## Kök

I kök görs endast nödvändiga ingrepp för att byta vatten och avlopp. Köksinredning demonteras och återmonteras i erforderlig omfattning. Stammarna byts.  
Nya vatten- och avloppsrör dras fram till diskbänk och diskbänksskåp förses med ny tät botten. Ny blandare med avstängningsventil för diskmaskin. Nytt vattenlås. Befintlig diskmaskin återmonteras om den är fackmässigt installerad.

Demonterad köksinredning återmonteras (reservation för eftermonterade bänkskivor av sten eller motsvarande material – där ansvarar den boende för ev. merkostnader för demontering och återmontering).

Vår målsättning är att i så stor utsträckning som möjligt kunna spara kaklet över diskbänken. Om befintlig kakelyta ej går att återställa/laga kommer nytt vitt kakel 15x15 cm att erbjudas som standard. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval.

3-fas perilexuttag till spis hanteras som tillval.



HSB – där möjligheterna bor

## Grovkök/tvätttrum, grundstandard

<u>Del</u>	<u>Åtgärd</u>
Golv	Klinker med klinkersockel 10x10 cm, valbart mellan 4 olika kulörer. Avvikande material/storlek/kulör erbjuds som tillval. Grå fog som standard, annan kulör som tillval. Nya trösklar anpassas i höjd till golvnivå.
Vägg	Målas vitt, annat utförande erbjuds som tillval. Nya vitlackade foder av trä på insida tvätttrum. Målning av dörr hanteras som tillval. Fönsterkarm och båge målas på insida.
Tak	Inklädnad i takvinkeln för ny brunn och avloppsledning målas vitt. Övrig takyta målas vitt.
VVS	Ettgreppsblandare med förhöjd pip och tvättmaskinsavstängning. Ny golvbrunn under tvättho. Ny rostfri tvättho. Förberedelse tvättmaskin/torktumlare. Befintlig tvättmaskin/torktumlare återinkopplas om den är fackmässigt installerad. Förkromade utanpåliggande vattenledningar till blandare i tvättho. Nytt ventilationsdon monteras. Befintlig radiator ersätts med en ny.
El	Ny infälld jordad installation. Förberedelse för tvättmaskin och torktumlare. Befintlig tvättmaskin (och torktumlare) återmonteras om den är fackmässigt installerad. Ny takplafond monteras.
Övrigt	Befintlig inredning återmonteras.

## Hall

I samband med stambytet kommer elinstallationen till våtrum och WC att bytas ut i sin helhet. I hall installeras en 3-fas el-central med dvärgbrytare (automatsäkringar) och jordfelsbrytare. Om den nya el-centralen inte täcker området på väggen efter den gamla el-centralen, så målas en vit ram runt el-centralen.

El-stigare från mätare på entréplan in till el-central i lägenheten byts till ny 3-fas.

För flertalet av lägenheterna på bottenvåningarna kommer delar av hallarnas golv att behöva öppnas för att byta avloppsledningarna. Det kommer medföra att del av hallgolv, vid naturlig avgränsning, kommer att försees med nytt ytskikt. Golven återställs med linoleummatta eller trestavig ekparkett, valbart.



## **HSB – där möjligheterna bor**

Föreningen håller på att utreda eventuella åtgärder på tak/takbrunnar. Detta kan innebära att rören från takbrunnarna behöver bytas. I sådana fall kan vägg och utökade delar av golv i hall behöva öppnas. Om detta krävs så kommer berörda väggar att återställas med spackling och målas vita. Golven återställs med linoleummatta eller trestavig ekparkett, valbart.

## **Övrigt i lägenheter**

Lägenheter som fortfarande har ojordade elinstallationer:

Omtrådning till skyddsjordat system med nya strömställare, jordade vägguttag och lampputtag erbjuds som tillval.

## **Lägenhetsförråd**

Samtliga förråd kommer bli berörda av stambytet med rivning av gamla installationer samt montage av nya. Därav så rekommenderar HSB Projekt & Fastighetsutveckling att redan nu börja se över era förråd och eventuellt rensa ut saker som ni inte använder. Det är upp till dig som boende att förrådet är tomt på inventarier inför aviserat datum av entreprenören. Varken föreningen eller entreprenören ansvarar för det som lämnas kvar i förråden då arbeten utförs. Inga föremål får förvaras i gemensamhetsutrymmen utanför förråd eller i trapphus under produktionen vilket innebär att ni som boende måste magasinera inventarierna alternativt förvara dem i lägenheterna.

## **Övriga utrymmen i huset**

Vatten- och avloppsstammar samt ledningar för vatten och avlopp i bottenplatta och i allmänna utrymmen kommer att åtgärdas. I övriga utrymmen sker återställning efter stambytet.

I entré till trapphuset kommer golven att öppnas för att byta rören som kommer från lägenheterna och går ut till gata. Golven återställs med klinker liknande utförandet idag. Golven kommer att täckas med skivor när arbete inte pågår.



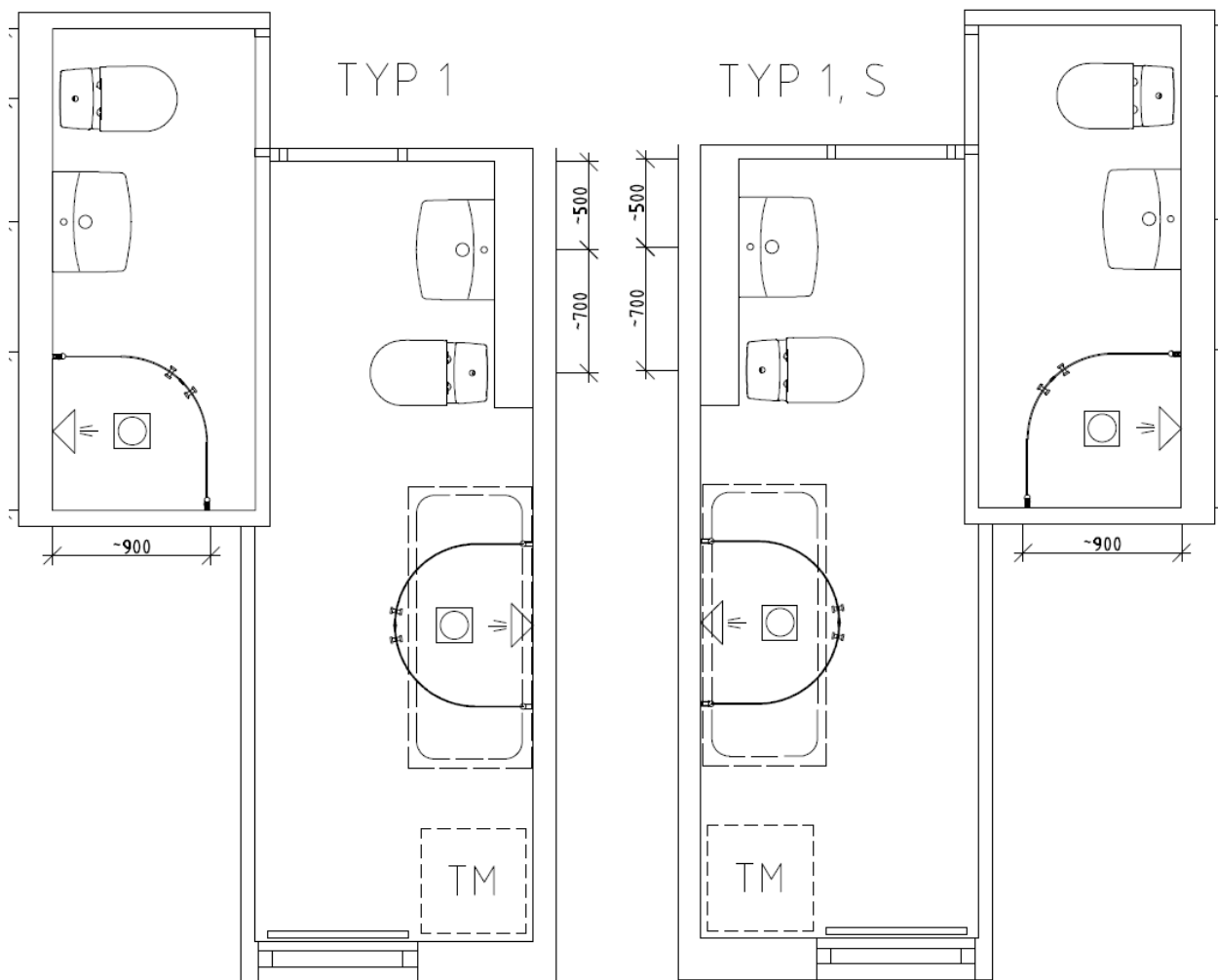


HSB – där möjligheterna bor

## RITNINGAR PÅ BADRUM

Ritningar över badrummens nya utformning ser ni nedan på uppställningsritningarna. Ritningarna är ej i skala och eventuella måttangivelser behöver inte överstämna med det färdiga badrummet. Ritningarnas syfte är att grafiskt illustrera de nya badrummen.

### TYP 1 & 1S, 4 RoK

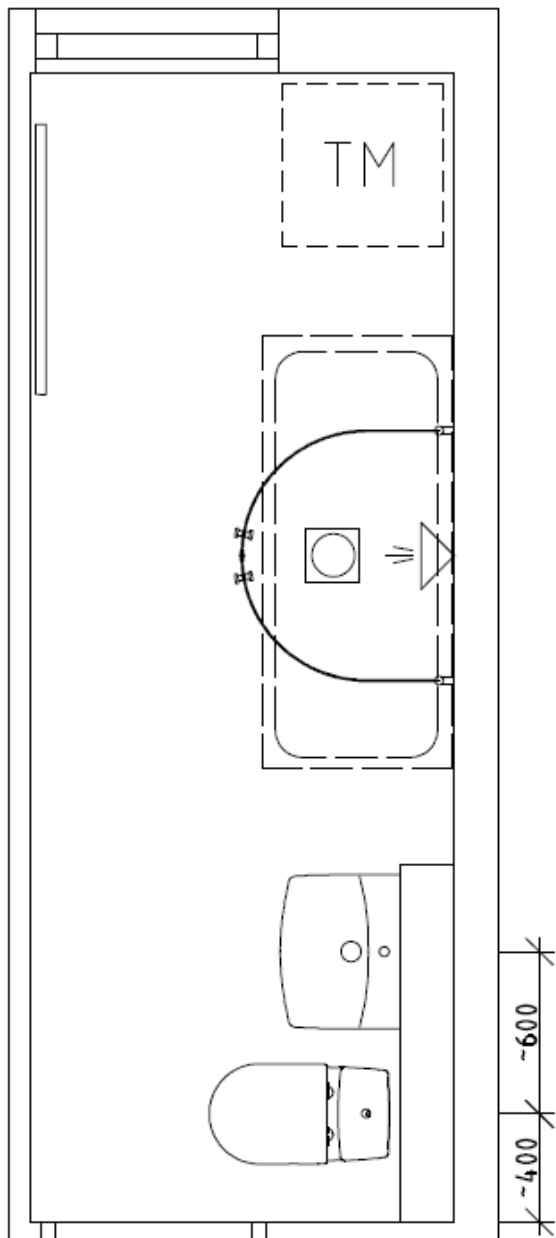




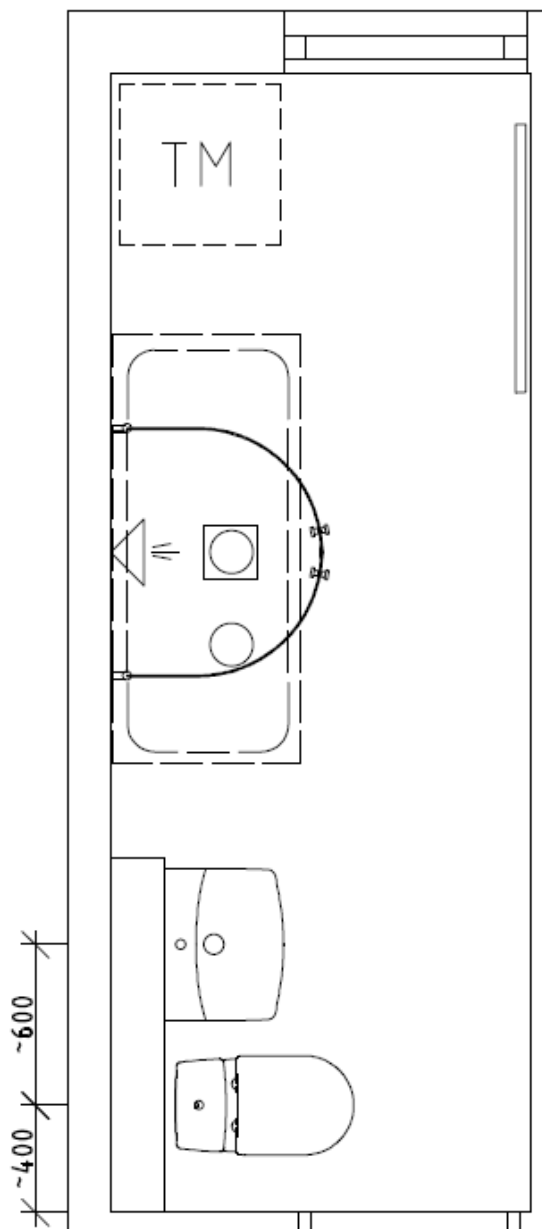
HSB – där möjligheterna bor

TYP 2 & 2S, 3 RoK

TYP 2



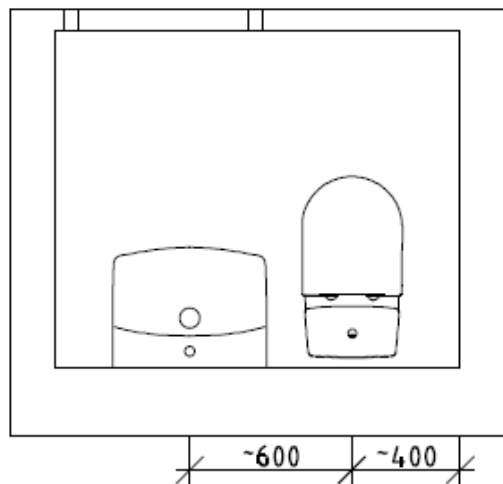
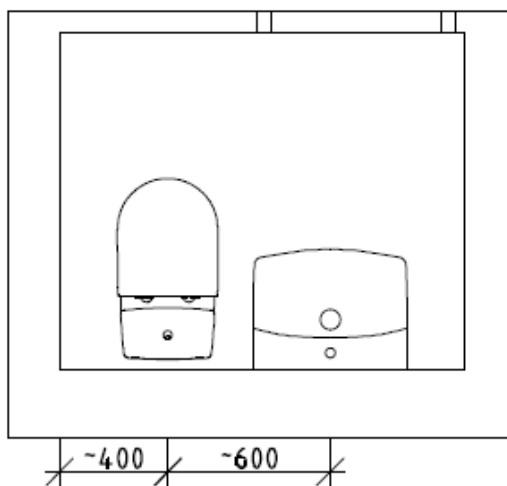
TYP 2, S





HSB – där möjligheterna bor

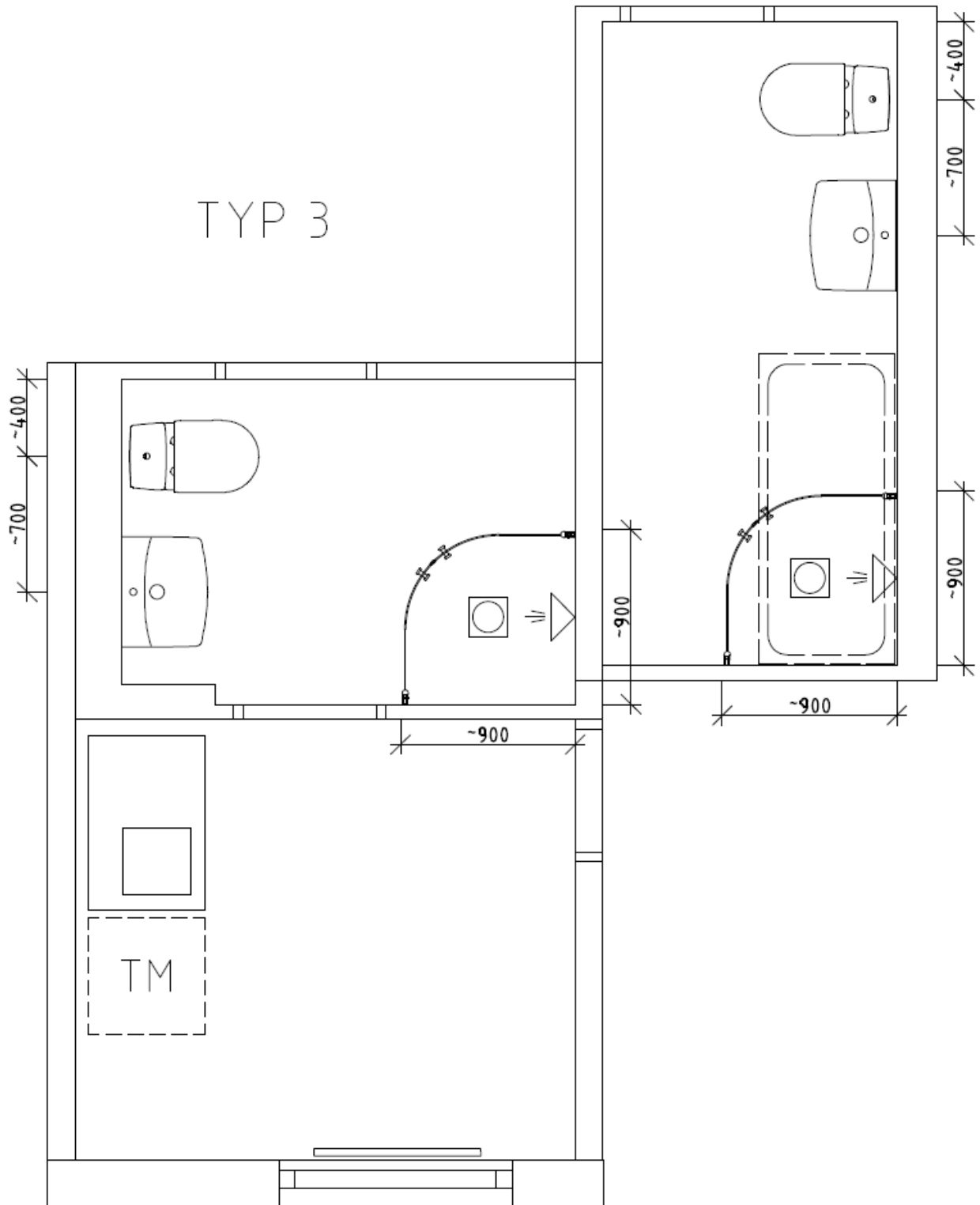
**WC TYP 2 & 2S, 3 RoK**





HSB – där möjligheterna bor

### TYP 3, 5 RoK



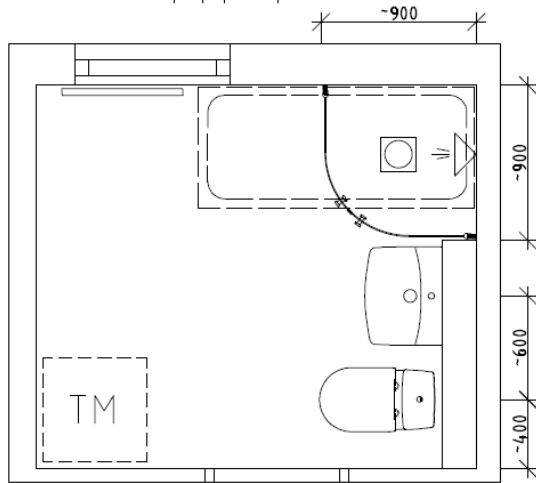




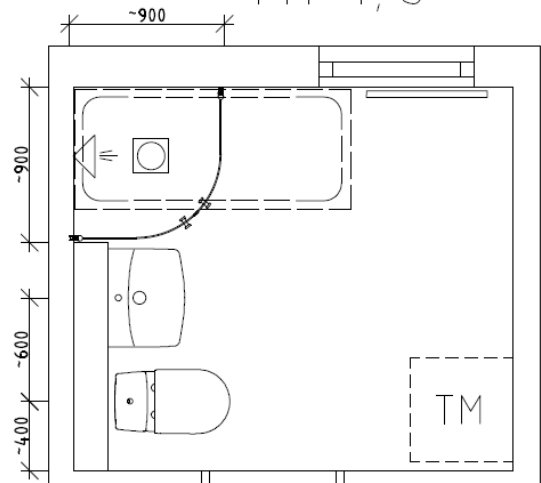
HSB – där möjligheterna bor

**TYP 4 & 4S, 2 RoK**

TYP 4

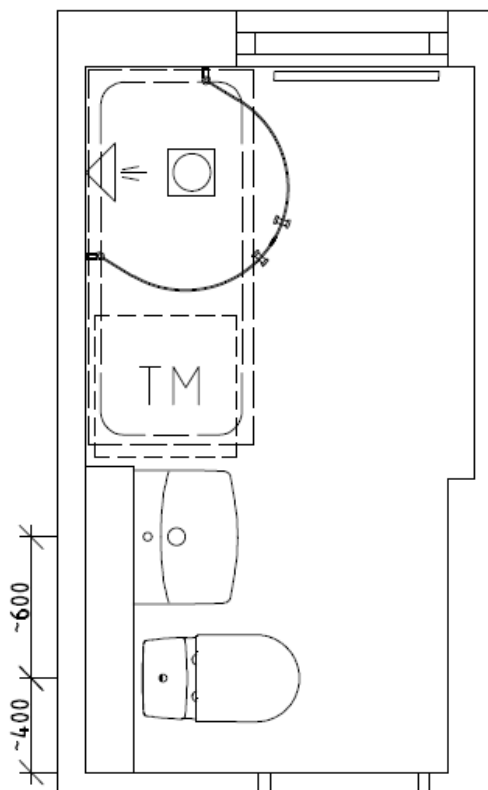


TYP 4, S

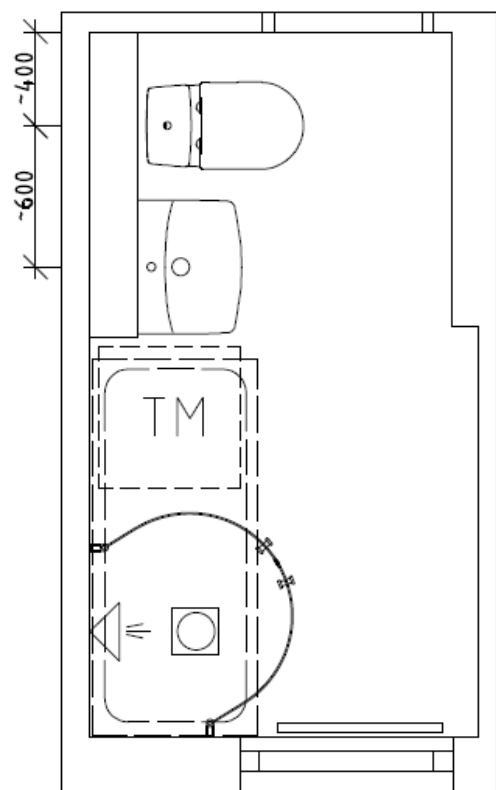


**TYP 5 & 5S, 1 RoK**

TYP 5



TYP 5, S





HSB – där möjligheterna bor

## VANLIGA FRÅGOR INFÖR ETT STAMBYTE

### Hur länge blir jag av med vatten och avlopp?

*Räkna med ca 8-12 veckor.*

### Jag har nyligen renoverat mitt badrum, kan jag få ersättning för det?

*Det finns tyvärr ingen legal möjlighet för en bostadsrättsförening att lämna ersättning till en enskild medlem.*

### Måste man verkligen göra om ett nyrenoverat badrum?

*I och med att tätskiktet påverkas när vattenledningar och avlopp byts ut måste tätskiktet i hela badrummet göras om. Ny utrustning kan ofta tas tillvara och återmonteras efter lämplighetsbedömning.*

### Är det bilningar i betong hela dagarna?

*Räkna med bilning under första veckan i din egen lägenhet. Därefter kommer bilning och borring att avta. Dock kommer bilning ske i andra intilliggande lägenheter samt även i övrigt i fastighetskroppen under lång tid. Störningar blir det alltså dagtid men i olika utsträckning beroende på var arbeten sker.*

### Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

*Ja, renoveringen sker utifrån kvarboendepincipen. Föreningen kommer att se till att det finns vatten och avlopp i trapphusen och att wc och duschar kommer att finnas i duschbod eller i vagn på gården. Det kommer att erbjudas funktionsanpassade portabla toaletter till dem som har svårigheter att ta sig till de provisoriska wc. Alla har olika förutsättningar och det är möjligt att få stöd från medlemskonsulenter i enskilda samtal för din specifika situation.*

### Om jag har frågor inför och under renoveringen, finns det någon jag kan vända mig till?

*Då ska du kontakta medlemskonsulenter. Medlemskonsulenter kommer att delta på informationsmötena, öppet hus och finnas tillgänglig under hela renoveringstiden. Medlemskonsulenter kommer vid behov på hembesök för att i lugn och ro prata om ett kvarboende och fokusera på situationen utifrån ditt perspektiv. Se kontaktuppgifter på sista sidan.*

### Asbest?! Farligt för mig?

*I den utsträckning som asbest förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.*

### Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

*När ett stambyte är genomfört och standardhöjning har skett i badrummen så bidrar det till att föreningen blir mer attraktiv ur en köparens perspektiv.*



**HSB – där möjligheterna bor**

### **Jag vill att mitt badrum renoveras efter mina önskemål. Är det möjligt?**

*Styrelsen kommer anlita en entreprenör som kan hantera en mängd individuella önskemål när det gäller utförande.*

### **Kan man få en annan layout i badrummet än den som föreningen föreslår?**

*Ja, om önskemålen går att utföra rent tekniskt och enligt gällande branschregler. Eventuella merkostnader hanteras som tillval, d v s bekostas av den enskilde medlemmen.*

### **Kommer det att ske arbeten i min lägenhet under juledigheten och under sommaruppehåll?**

*Nej. Inga arbeten kommer att pågå i lägenheterna under dessa tider. Pågående lägenheter kommer att färdigställas innan juledighet och sommaruppehåll.*

### **Hur fungerar det om man har larm i lägenheten?**

*Har man ett hemlarm ska det sättas i "renoveringsläge" om sådant finns. Larmen kan reagera på fint damm under rivningsveckorna. Hör med din larmoperatör vad det finns för valmöjligheter.*

### **I vilken trappuppgång kommer stambytet att starta?**

*Det vet vi inte idag. Det bestäms tillsammans med den entreprenör som kommer att utses vid upphandling. Så fort en tidplan är fastställd och i god tid före byggstart kommer information att lämnas till medlemmarna.*

### **Hur blir det med tvättstugorna under byggtiden?**

*Tvättstugorna kommer att vara i drift under större delen av byggtiden.*

### **Kommer det att finnas ett visningsrum där man kan se de nya produkter som installeras?**

*Ja, visningsrum kommer att ordnas innan byggstart.*

### **Kan jag köpa utrustning så som kakel och klinker själv till mitt badrum?**

*Det avgör entreprenören. Det har bl.a. att göra med garantier som entreprenören ska lämna samt den tidplan som entreprenören måste följa. De flesta entreprenörer föredrar att själva göra inköpen för att säkerställa att materialet finns framme vid rätt tid och i rätt mängd när arbetet ska utföras.*

### **Vad händer om man hittar fukt i golv eller väggar vid rivning av det gamla badrummet?**

*Då sker sanering och uttorkning. Om skadorna är omfattande kan detta påverka färdigställandetiden i den berörda lägenheten. Övriga lägenheter i den aktuella etappen brukar normalt sett kunna färdigställas enligt tidplan.*

### **Kommer en prissatt tillvalslista med dom vanligaste tillvalen att tas fram?**

*Ja.*



**HSB – där möjligheterna bor**

### **Kommer det att vara möjligt att ansöka om ROT-avdrag för tillval?**

*Ja, mer information om hur detta går till kommer att ges i god tid innan byggstart. Villkor för ROT-avdrag finns att läsa på [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).*

### **Vi som har fått våra badrum tillgänglighetsanpassade sedan tidigare, hur går det för oss?**

*Befintlig utrustning (efter lämplighetsbedömning) kommer att återmonteras utan extra kostnad. Sänkta trösklar återställs också.*

### **Jag vill passa på att göra andra ändringar samtidigt?**

*Andra ändringar i lägenheten får göras innan stambyte eller när stambytet är avslutat. Entreprenören kan inte ta hänsyn till andra hantverkare pga ansvaret för de åtgärder som hör till stambytet och för att hålla tidplanen.*

### **Hur gör man med sin hemförsäkring under stambytet?**

*Det är alltid bra att ta kontakt med sitt försäkringsbolag, kontrollera att ni har en gällande försäkring med bostadsrättstillägg. Även entreprenören kommer att teckna en försäkring för entreprenaden.*

### **Vad händer om ägodelar försvinner under byggtiden?**

*De entreprenörer som anlitas är vana experter och dokumenterat tillförlitliga. Alla kan dock hjälpa till att minska risken genom att inte låta värdesaker ligga framme. HSB:s erfarenhet är att det är mycket ovanligt att saker kommer bort i samband med stambyte.*

### **Vart ska jag vända mig om jag har ytterligare frågor?**

*HSB Projekt & Fastighetsutveckling kan svara på eventuella frågor fram till stämman. Frågor om stöd inför och under ombyggnadstiden besvaras av medlemskonsulent Jenny Rosell, [jenny.rosell@hsb.se](mailto:jenny.rosell@hsb.se), 010-442 15 33.*

*Vid tekniska frågor kan ni kontakta*

*Anders Appelgren, [anders.appelgren@hsb.se](mailto:anders.appelgren@hsb.se), 010-442 11 20*

*Pär Jangholt, [par.jangholt@hsb.se](mailto:par.jangholt@hsb.se), 010-442 14 60.*